PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

MARCHÉ DE LA REVENTE

LES VENTES RESTERONT ROBUSTES EN 2005

Le marché de la revente de la région de Kelowna obtiendra encore de solides résultats en 2005. On peut s'attendre néanmoins à ce que les ventes régressent ***légèrement***, en regard des sommets inédits observés en 2003 et 2004. Dans le segment des maisons individuelles, les ventes ont commencé à fléchir sous l'effet de la flambée des prix et de l'intensification de la vive concurrence provenant du marché du neuf. Conjuguée à la croissance limitée des revenus, la remontée des taux d'intérêt est un autre facteur qui laisse entrevoir un repli des ventes en 2005.

Les perspectives restent favorables dans l'ensemble quant à la demande de logements neufs et existants. La croissance économique à l'échelle de la province est plus forte et plus généralisée que par le passé. En outre, l'emploi a augmenté, ce qui a ravivé la croissance démographique tout comme la demande de logements. La migration interprovinciale a aussi amorcé un virage et reprend avec l'expansion de l'économie provinciale. Les consommateurs sont optimistes et d'humeur à dépenser, la forte création d'emplois anime la confiance. Dans la région de Kelowna, l'économie et la population continuent de croître. L'embellie de l'emploi et l'arrivée de retraitées et d'autres personnes cherchant un certain style de vie et des logements axés sur un mode de vie particulier, demeureront des éléments moteurs de l'activité en 2005.

Les ventes régresseront *légèrement*, en regard des sommets inédits observés en 2003 et 2004.

SOMMAIRE

Marché de la revente..... 1
Marché du neuf 3
Marché locatif 5
Survol de l'économie..... 6
Survol du marché de l'habitation..... 7
Résumé des prévisions.....8

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

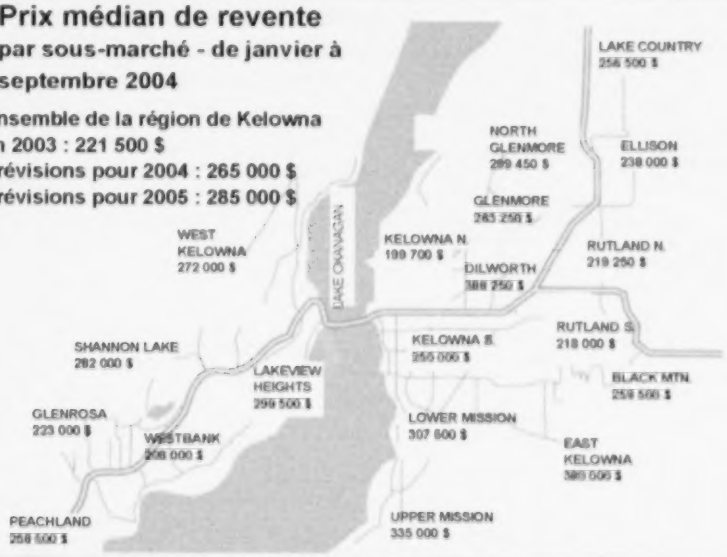
Paul Fabri, analyste de marché,
SCHL - Bureau de Kelowna,
Téléphone : (250) 712-4334
Courriel : pfabri@cmhc-schl.gc.ca

Publié au printemps et à l'automne, le rapport *PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT* présente les prévisions semestrielles de la SCHL sur les marchés du neuf et de la revente.

Pour un abonnement annuel au prix de seulement 40 $ ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de produits d'information de la SCHL, veuillez composer le (604) 737-4088.

Prix médian de revente
par sous-marché - de janvier à septembre 2004

Ensemble de la région de Kelowna
en 2003 : 221 500 $
Prévisions pour 2004 : 265 000 $
Prévisions pour 2005 : 285 000 $

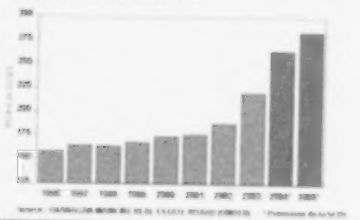


SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

En 2005, les ventes de maisons individuelles maintiendront un rythme soutenu, malgré le repli escompté en regard du chiffre record observé ce printemps. Cette année, les habitations individuelles existantes de prix intermédiaires affronteront une concurrence plus vive du marché du neuf. Dans la foulée de l'effondrement du nombre d'inscriptions de maisons individuelles l'an dernier et de la flambée des prix, la construction s'est en effet accélérée dans le segment des logements individuels de prix intermédiaires.

Graphique 1 - Prix médian des logements existants



Le volume d'inscriptions d'habitations individuelles a bondi de plus de 50 % depuis un an, les attentes quant à l'escalade des prix incitant plus de propriétaires qu'auparavant à mettre leur logement à vendre — bon nombre acquièrent un logement neuf d'un cran supérieur. L'offre s'est intensifiée dans la plupart des quartiers. De ce fait, on peut s'attendre à ce que les prix d'inscriptions commencent à se stabiliser.

En 2004, le prix médian sur le marché de l'existant atteindra 265 000 $: une hausse de 20 % comparativement au chiffre de 221 500 $ relevé en 2003. Tous les sous-marchés ont enregistré des gains importants. L'accroissement de la concurrence venant du marché du neuf au niveau des prix et l'expansion de l'offre donnent à penser que le rythme de renchérissement des logements se ralentira en 2005. Le prix médian des logements existants fluctuera entre 285 000 $ à 290 000 $ d'ici la fin de 2005. Affichant des prix qui varient de 200 000 $ à 223 000 $, Glenrosa, Kelowna North, Westbank et Rutland, demeurent les secteurs les plus abordables. Pour leur part, Black Mountain, Glenmore, Lake Country, North Glenmore, Peachland et Shannon Lake sont prisés par les consommateurs cherchant des logements de prix intermédiaires. C'est dans les secteurs de Mission, Dilworth Mountain, Southeast Kelowna et certaines sections de West Kelowna et de Lakeview Heights que l'on trouve les prix les plus hauts.

Bien qu'il favorise encore les vendeurs, le marché des maisons individuelles existantes commence à s'orienter davantage vers un point d'équilibre.

En 2005, le marché des appartements en copropriété restera robuste. Les ventes ont monté en flèche, enregistrant des gains notables, en glissement annuel, depuis 2002. Deux éléments expliquent cet élan : l'abordabilité et le mode de vie. Un nombre accru d'accédants à la propriété se sont tournés vers les logements à plus forte densité, dans le sillage de la flambée des prix des maisons individuelles. Les retraités, les acheteurs de logements d'un cran inférieur et les personnes cherchant un certain style de vie constituent encore d'importantes sources de demande. Par ailleurs, le marché locatif serré et la faiblesse des coûts d'emprunt ont aiguisé l'intérêt des investisseurs. Dans la catégorie des maisons en rangée, les gains enregistrés au chapitre des ventes ont été plus modestes, à cause des contraintes liées davantage à l'offre qu'à la demande. Les inscriptions de copropriétés et de maisons en rangée ont rebondi, après avoir presque touché un creux historique l'an dernier. L'amélioration de l'offre résulte surtout des ensembles neufs.

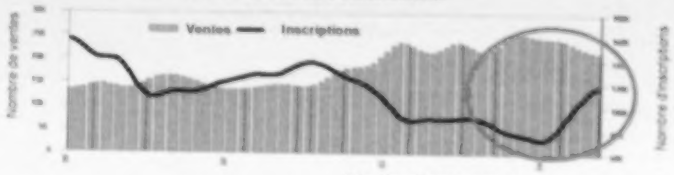
Prix de revente médian S.I.A.* par sous-marché

Secteur	2003	2004*
Black Mtn.	206 950 $	259 500 $
Dilworth	325 000 $	388 250 $
Glenrosa	176 900 $	223 000 $
Glenmore	237 500 $	283 250 $
Kelowna N.	164 500 $	199 700 $
Lakeview H.	274 950 $	299 500 $
L. Mission	285 000 $	307 500 $
N. Glenmore	247 000 $	299 500 $
Peachland	225 000 $	258 500 $
Rutland N.	184 450 $	219 250 $
Rutland S.	180 750 $	218 000 $
Shannon Lke.	236 000 $	282 000 $
Up. Mission	297 000 $	335 000 $

* De janvier à septembre

En 2004, les prix médians des copropriétés et des maisons en rangée existantes bondiront de 16 % et 14 % pour se situer respectivement à 145 000 $ et à 180 000 $. On peut s'attendre à ce que la tendance haussière des prix se poursuive en 2005.

Graphique 2 - Ventes et inscriptions : maisons individuelles



Source: Okanagan-Mainline Real Estate Board (OMREB)

On s'attend à ce que les ventes ralentissent après avoir touché des sommets inédits en 2004 et 2005 mais, dans l'ensemble, elles maintiendront un rythme élevé en 2005.

MARCHÉ DU NEUF

EN 2005, LES MISES EN CHANTIER ATTEINDRONT LEUR NIVEAU LE PLUS HAUT EN 13 ANS

L'an prochain, les mises en chantier dans la région de Kelowna avoisineront des chiffres records. Le total de logements commencés s'élèvera en effet à 2 500, l'augmentation vertigineuse de l'activité dans le secteur des collectifs annulant la faible baisse de la construction dans le segment des maisons individuelles. Les mises en chantier résidentielles dépasseront ainsi le cap des 2 000 pour la troisième année de suite — du jamais vu depuis le début des années 1990. Pour la toute première fois, le volume des mises en chantier de collectifs — jumelés, maisons en rangée et appartements — surpassera celui des maisons individuelles. En 2004, on peut s'attendre à ce que les mises en chantier se chiffrent à 2 230.

Le secteur des maisons individuelles demeurera dynamique en 2005. Le taux d'écoulement s'est maintenu, de sorte que le stock de logements achevés et non vendus est resté bas. Par ailleurs, un nombre accru d'acheteurs se tournent vers le marché du neuf, en conséquence de l'ascension des prix dans le secteur de la revente. Les mises en chantier de maisons individuelles ralentiront quelque peu en 2005, surtout à cause de la diminution de la reconstruction des logements détruits lors des incendies de forêt l'an dernier. Plus des trois quarts des 238 habitations détruites par les incendies dans le parc du mont Okanagan ont maintenant été rebâties ou sont en passe de l'être. Ces logements contribueront pour 10 % des mises en chantier de maisons individuelles recensées en 2004.

La demande continuera à dépendre principalement des acheteurs de logements d'un cran supérieur et d'habitations d'un cran inférieur, ainsi que des retraités. Les habitations axées sur un mode de vie particulier (les collectivités pour adultes, les logements donnant sur des terrains de golf et les lotissements qui offrent la bonne combinaison de formules de logements, de milieu et de commodités) resteront à l'avant-plan de l'activité. Les propriétés donnant sur le lac ou la vallée demeurent les plus prisées.

Les mises en chantier d'habitations dépasseront le cap des 2 000 pour la troisième année de suite

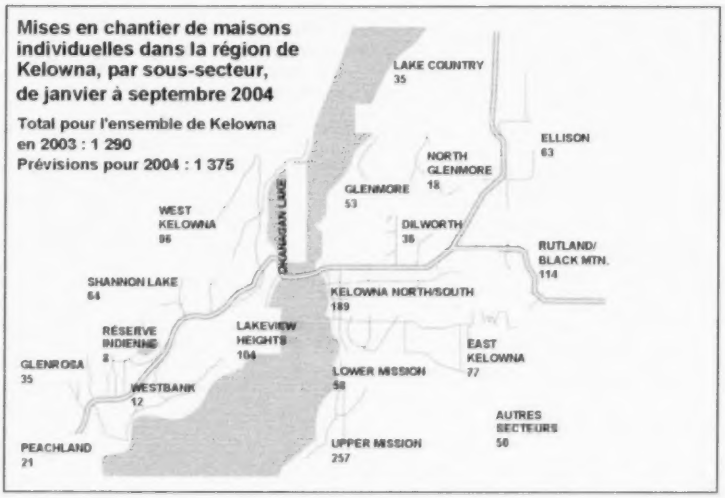
Plus de constructeurs qu'auparavant commencent à cibler les acheteurs recherchant leur premier logement d'un cran supérieur et d'autres consommateurs désirant une maison individuelle de prix intermédiaire — un créneau largement inexploité jusqu'à tout récemment. L'activité s'intensifiera davantage dans ce segment du marché en 2005, la demande refoulée et la plus grande disponibilité de terrains à bâtir de prix moyen, indiquent que les débouchés pourraient se multiplier dans ce secteur. Les maisons individuelles neuves classiques demeurent hors de la portée de la majorité des accédants à la propriété. Peu à peu, les attitudes changent et les ensembles de forte densité sont maintenant de plus en plus acceptés. On peut s'attendre à ce que les constructeurs présentent davantage d'ensembles offrant un vaste choix de logements abordables en 2005, y compris des maisons et terrains de petite taille et des logements collectifs.

La vive demande d'habitations haut de gamme, l'ascension des prix et d'autres coûts, maintiendront le prix des logements neufs élevés. Dans la catégorie des maisons individuelles, exception faite des habitations reconstruites, les prix ont bondi de plus d'un tiers dans à peine cinq ans.

L'élévation des prix des terrains, la rareté persistante de travailleurs qualifiés et, plus récemment, l'envolée des coûts de certains matériaux de construction, demeurent des obstacles importants pour l'industrie de la construction résidentielle. La durée de construction d'une maison neuve n'a cessé d'augmenter depuis un an.

Mises en chantier de maisons individuelles dans la région de Kelowna, par sous-secteur, de janvier à septembre 2004

Total pour l'ensemble de Kelowna en 2003 : 1 290
Prévisions pour 2004 : 1 375



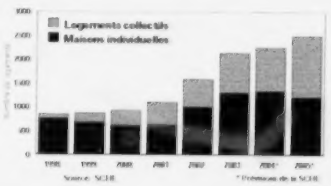
Les prix des terrains continuent de monter en flèche, sous l'effet de la vitalité de demande et de l'offre serrée. En fait, l'offre de terrains parvient à peine à répondre à la demande, et les promoteurs font des pieds et des mains pour créer davantage d'emplacements. Par ailleurs, la plupart des lotissements ont, jusqu'à tout récemment, ciblé les fourchettes de prix intermédiaires et supérieures. Actuellement, la plupart des terrains disponibles se trouvent dans les secteurs de Upper Mission, de Lakeview Heights et de Dilworth Mountain. Plusieurs grands lotissements qui, depuis longtemps, fournissent des terrains haut de gamme, à savoir, Dilworth Mountain, Gallaghers Canyon et Quail Ridge, vont commercialiser cette année leurs dernières sections réservées aux maisons individuelles. De nouveaux lotissements à phases multiples dans les secteurs de Lake Country, de North Glenmore, ainsi que dans les régions de Black Mountain et de Westbank, arrivent maintenant sur le marché. En offrant des terrains allant de 90 000 $ à 110 000 $, quelques-uns ciblent les acheteurs de logements de prix intermédiaires plutôt que ceux des habitations haut de gamme.

De 95 900 $ en 2003, le prix médian des terrains passera à 110 000 $ d'ici la fin de 2004 - une hausse de 15 %. La fourchette de prix allant de 90 000 à 100 000 $ s'applique désormais aux terrains bas de gamme dans la plupart des nouveaux lotissements. Quant aux terrains de prestige donnant sur le lac, la ville ou la vallée, ils se vendent entre 125 000 et 200 000 $, sinon plus. En 2005, le prix médian des terrains fluctuera entre 115 000 et 120 000 $.

L'an prochain, la construction d'appartements en copropriété prendra un essor, grâce à la demande de logements axés sur un mode de vie particulier et d'habitations de villégiature. Les retraités et les acheteurs de logements d'un cran inférieur demeureront aussi d'importantes sources de demande. Par contre, on peut s'attendre à ce que les mises en chantier de copropriétés diminuent cette année, mais le repli tiendra aux contraintes liées à l'offre plutôt qu'à la demande.

Pendant les trois dernières années, la demande s'est emballée dans les segments des habitations de villégiature et d'autres catégories de logements en copropriété, axés sur un certain mode de vie. Le vieillissement de la population, les bas taux d'intérêt et le nombre grandissant d'acheteurs provenant de Vancouver et de l'extérieur de la province ont tous concouru à l'intensification de la demande. La gamme de choix dans le secteur des habitations de villégiature est, à elle seule, devenue un énorme attrait. Le marché des habitations de villégiature et de logements axés sur le mode de vie a rapidement évolué; les facteurs clés de l'expansion : la segmentation par catégorie de logement — mode d'occupation, emplacement (secteur riverain / terrain de golf), type de construction, gamme de commodités. Bon nombre de logements sont des

Graphique 3 - Mises en chantier, Kelowna



Hausse persistante des mises en chantier en 2005.

résidences secondaires ainsi que des habitations achetées à titre d'investissement ou en prévision de la retraite.

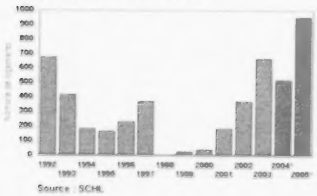
Comme le rythme d'écoulement a été soutenu, les stocks sont restés maigres. Par ailleurs, le volume de logements vendus sur plan se maintient, 85 % des habitations en construction ayant déjà trouvé preneur.

Le marché des copropriétés prend de nouvelles orientations. Cette année, les premières copropriétés de type loft seront bâties à Kelowna. Deux autres tours seront mises en chantier en 2005. Les logements collectifs deviennent plus répandus. D'autres ensembles de faible ou de moyenne densité sont prévus à Peachland, Westbank et à Lake Country, l'an prochain.

Vu la flambée des prix des maisons individuelles neuves et existantes, un nombre accru d'accédants se tournent vers le marché des

Suite à la prochaine page

Essor de la construction de copropriétés en 2005

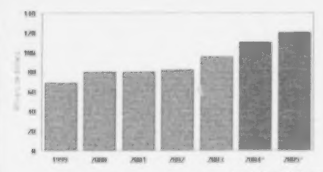


Source : SCHL

L'envolée de la demande d'habitations de villégiature et d'autres types de logements

axés sur le mode de vie se traduira par un essor de la construction d'appartements en copropriété dans la région de Kelowna, si bien que les mises en chantier dans ce segment toucheront de nouveaux sommets en 2005. À bien des égards, ce créneau du marché est unique au secteur d'Okanagan. Depuis toujours, la région de Kelowna est le lieu privilégié des retraités et des touristes. Le vieillissement de la population et le « facteur richesse » ont ajouté une nouvelle dynamique à ce phénomène. La première tranche des baby-boomers, le groupe d'âge le plus important et le plus riche au Canada, ont maintenant atteint l'étape de la retraite anticipée. Cette génération diffère nettement de leurs parents — ils ont voyagé davantage et sont plus instruits; ils sont en outre plus actifs et portés à chercher des logements conçus en fonction d'un certain mode de vie. Ce segment du marché de Kelowna attire un éventail d'acheteurs beaucoup plus large que les centres de ski, notamment des propriétaires-occupants, des investisseurs, ainsi que des personnes désirant une résidence secondaire ou une propriété de loisirs. Les emplacements situés dans des secteurs riverains ou donnant sur un terrain de golf sont très prisés. Le marché offre un vaste choix de produits, selon le type de bâtiment, le mode d'occupation, les commodités, l'emplacement et le prix.

Graphique 4 - Prix médian des terrains



*Prévisions de la SCHL
Sources : Okanagan-Mainline Real Estate Board (OMREB), SCHL

copropriétés neuves. À l'heure actuelle, peu d'ensembles ciblent ce segment. La demande refoulée et la réduction des droits d'aménagement récemment ont fait rebondir l'intérêt des constructeurs. On peut s'attendre à ce qu'un nombre accru d'ensembles en copropriété et de maisons en rangée ciblant les accédants s'ajoutent au marché en 2005. Dans la région de Kelowna, le marché des copropriétés deviendra ***de plus en plus concurrentiel*** l'an prochain.

L'activité a repris en 2004 dans le secteur des maisons en rangée, et ce type de logement attire de nouveau la faveur des consommateurs, après avoir été délaissé au milieu des années 1990. On prévoit que des ensembles seront produits à Rutland, North Glenmore et Mission en 2005. L'abordabilité constitue, une fois de plus, l'élément moteur de l'activité.

Sur le marché des logements-foyers, le taux d'inoccupation a chuté pour la quatrième année de suite. Ce recul et la demande croissante ont stimulé la construction dans ce segment en 2004. Deux nouveaux ensembles totalisant 270 logements, situés dans des secteurs centraux, sont actuellement en construction. On peut s'attendre en outre à ce que des ensembles de logements-foyers et des résidences-services soient ajoutés au parc de la ville et à celui du secteur ouest, en 2005.

MARCHÉ LOCATIF

LE TAUX D'INOCCUPATION RESTE BAS

Le marché locatif de la région de Kelowna demeurera tendu cette année et aussi en 2005. La croissance régulière de l'emploi et de la population a donné lieu à une forte demande de logements locatifs, si bien que les taux d'inoccupation sont demeurés bas. De 1,8 % en 2002, le taux d'inoccupation est passé a 1,6 % en 2003. Il devrait rester faible en 2004 et s'établir à 1,5 %.

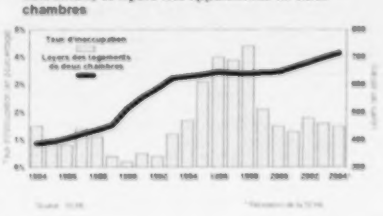
Compte tenu de la faiblesse persistante des taux d'inoccupation, les loyers poursuivront leur tendance haussière. Le loyer moyen progressera donc de 2 ou de 3 % en 2004. Ceux des appartements de une et de deux chambres fluctueront ainsi respectivement entre 585 et 590 $ et entre 710 et 715 $ par mois, d'ici la fin de l'année.

L'offre reste inférieure à la demande, malgré la faiblesse des taux d'inoccupation. Le coût élevé des terrains et de l'aménagement foncier, ainsi que la rareté des emplacements demeurent d'importants obstacles pour les promoteurs. De plus, comme la demande de copropriétés s'intensifie, les constructeurs se concentrent, pour le moment, sur le marché des logements de propriétaire-occupant.

D'autres types de logements ont contribué à l'accroissement du parc locatif. Les maisons individuelles accessoires et les habitations avec logement accessoire ont graduellement gagné en popularité. En outre, le marché des copropriétés vendues à des investisseurs a connu un regain d'activité.

Les mises en chantier de logements locatifs se chiffreront à 105 et à 50 respectivement en 2004 et 2005. Puisqu'on entend doubler le nombre d'étudiants inscrits à l'University of British Columbia - Okanagan, la demande devrait s'intensifier au cours des prochaines années. Des possibilités de développement se présenteront sans doute dans les secteurs où la croissance de l'emploi est forte, notamment à Westbank, Rutland et Orchard Park, ainsi que dans le corridor de l'autoroute 97.

Graphique 5 - Taux d'inoccupation, tous logements confondus, et loyers des appartments de deux chambres



Le taux d'inoccupation restera faible en 2004 et 2005. Une fois de plus, la persistance des bas taux hypothécaires entrainera une majoration soutenue des loyers.

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

CROISSANCE ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE EN 2005

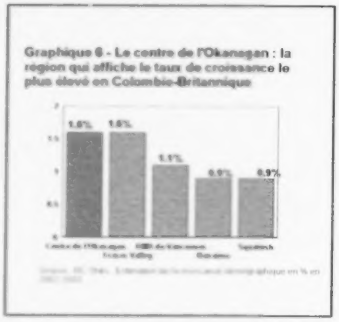
Étayée par la forte croissance démographique, l'économie de la région de Kelowna continuera à prospérer en 2005. Pour la deuxième année de suite, la région de l'Okanagan se classe au premier rang à l'échelle provinciale pour ce qui concerne la création d'emplois. La construction résidentielle et les secteurs connexes de la fabrication, de la haute technologie, du commerce de détail, des affaires, des soins de santé et des services personnels, sont les principaux piliers de la création d'emplois. De plus, le tourisme commence à se remettre des événements du 11 septembre. Les petites entreprises sont devenues le moteur de la croissance. À Kelowna, on constate aussi une tendance croissante vers le travail autonome. C'est la diversification qui constitue la force principale de l'économie de la région de Kelowna.

L'immigration vers Kelowna est plus diversifiée que par le passé, englobant maintenant des retraités, des personnes cherchant un mode de vie particulier *et* des chercheurs d'emploi

L'Okanagan continue de bénéficier d'une vague de construction dans le segment des centres de villégiature. De leur côté, les marchés des centres de villégiature bien connus ont suscité un regain d'intérêt envers les habitations traditionnelles. Le marché des habitations de villégiature et celui des logements traditionnels se chevauchent de plus en plus. En outre, l'expansion prévue du Okanagan University College en vue d'en faire un établissement offrant une gamme intégrale de services - UBC Okanagan - créera un nombre important d'emplois. On prévoit, par ailleurs, que le nombre d'étudiants doublera d'ici 2010. À long terme, cela entrainera d'énormes retombées économiques pour la région de Kelowna, sur le plan de la visibilité, de l'emploi, des dépenses en capital, des crédits de recherche et de la demande de logements. L'annonce récente concernant le remplacement du pont se traduira aussi par un nombre de nouveaux postes.

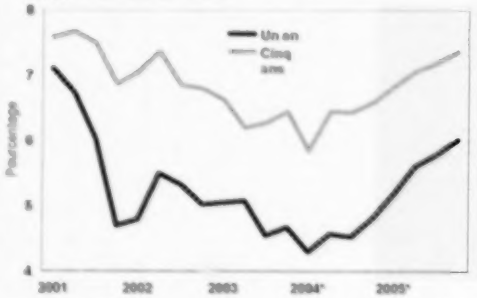
Les gens reviennent en Colombie-Britannique. L'automne dernier, la province a en effet enregistré un solde migratoire interprovincial positif — surtout des personnes en provenance de l'Alberta et de l'Ontario — après cinq années de bilans déficitaires à cet égard. Par le passé, la migration interprovinciale a été un élément important de la demande de logements dans la région. Kelowna se classe encore parmi les principaux centres de la province qui affichent la croissance la plus rapide. La région accueille un nombre accru de personnes en provenance du Lower Mainland, en raison de la robustesse du marché de l'immobilier de Vancouver. De plus, Kelowna continuera de profiter de la tendance provinciale généralisée à l'urbanisation. Bon nombre de régions rurales continuent de se dépeupler en faveur des grands centres urbains. Ces départs s'expliquent en partie par la diminution des possibilités d'emploi dans les collectivités tributaires des ressources naturelles.

L'immigration vers Kelowna est plus diversifiée que par le passé, englobant maintenant des retraités, des personnes cherchant un mode de vie particulier ***et*** des chercheurs d'emploi. On prévoit que la population de la région de Kelowna augmentera de 1,5 à 2,0 % en 2005.



Les taux d'intérêt hypothécaires progressent. Ils monteront légèrement pendant le reste de 2004 et en 2005, mais demeureront bas en comparaison des normes historiques. En 2005, les taux se rapportant aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 5,06 à 5,77 %, de 6,15 à 6,66 % et de 6,67 à 7,15 %.

Graphique 7 - Taux d'intérêt hypothécaires



Source : SCHL *Prévisions de la SCHL

On peut s'attendre à une hausse graduelle des taux d'intérêt hypothécaires en 2005.

SURVOL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le marché de la revente demeure robuste en 2005

- Après avoir touché des sommets inédits en 2004 et 2005, les ventes fléchiront ***légèrement*** en 2005. La flambée des prix, l'intensification de la vive concurrence venant du marché du neuf et la remontée des taux d'intérêt laissent entrevoir un repli des ventes l'an prochain. Le volume des inscriptions a rebondi, les attentes quant à l'escalade des prix incitent un nombre accru de propriétaires à mettre leur logement à vendre. Bon nombre acquièrent une habitation neuve d'un cran supérieur. Le rythme de croissance des prix ralentira en 2005, sous l'effet de l'expansion de l'offre et de l'accroissement de la concurrence venant du marché du neuf. En 2004, le prix médian bondira de 20 % pour se situer à 265 000 $; il s'agira de la deuxième année de suite qu'il monte de 10 % et plus. On peut s'attendre à ce que les prix poursuivent leur tendance haussière. Le prix médian des logements existants fluctuera donc entre 285 000 $ et 290 000 $ d'ici la fin de 2005. Bien qu'il favorise encore les vendeurs, le marché des maisons individuelles existantes commence à s'orienter davantage vers son point d'équilibre.

La construction de copropriétés donnera un élan aux mises en chantier d'habitations en 2005

- En 2005, les mises en chantier dans la région de Kelowna avoisineront des chiffres records, dépassant le cap des 2 000 pour la troisième année de suite. Le total de logements commencés atteindra 2 500 en 2005, la montée en flèche de l'activité dans le secteur de copropriétés annulant la faible baisse dans le segment des maisons individuelles. Pour la toute première fois, le volume des mises en chantier de collectifs surpassera celui des maisons individuelles. En 2004, les mises en chantier se chiffreront à 2 230.
- En 2005, les mises en chantier de maisons individuelles ralentiront quelque peu, surtout à cause de la diminution de la reconstruction des logements détruits lors des incendies de forêt l'an dernier. La demande continuera de provenir surtout d'acheteurs de logements d'un cran supérieur et d'habitations d'un cran inférieur, ainsi que des retraités, mais les constructeurs commencent à cibler les consommateurs désirant une maison individuelle modeste, de prix intermédiaire — un créneau largement inexploité jusqu'à tout récemment. L'activité s'intensifiera davantage dans ce segment du marché en 2005, la demande refoulée et la plus grande disponibilité de terrains à bâtir de prix moyen, indiquent que les occasions pourraient se multiplier dans ce secteur.
- Les prix des terrains continueront d'augmenter, sous l'effet de la vitalité de la demande et de l'offre serrée. Grâce aux nouveaux lotissements dans les secteurs de Black Mountain, de Westbank et de Lake Country, l'offre de terrains à construire de prix intermédiaires augmentera.
- En 2005, la construction d'appartements en copropriété bondira, en conséquence de la demande d'habitations de villégiature et d'autres logements adaptés à un mode de vie particulier. Encore une fois, les retraités et les acheteurs d'habitation d'un cran inférieur seront des éléments clés sur le marché. On peut s'attendre à ce que les options pour les accédants se multiplient en 2005 dans le segment des collectifs — copropriétés et maisons en rangée.
- Les taux hypothécaires remontent. Ils progresseront sans doute légèrement en 2005, mais demeureront bas par rapport aux normes historiques.
- L'économie et la population de la région de Kelowna continueront de croître l'an prochain. La construction résidentielle et les secteurs connexes de la fabrication, de la haute technologie, du commerce de détail, des affaires et des services personnels, sont les principaux piliers de la création d'emplois. La croissance démographique à Kelowna est plus diversifiée que par le passé et englobe maintenant des retraités, des personnes cherchant un mode de vie particulier ***et*** des chercheurs d'emplois.

Les taux d'inoccupation resteront bas en 2005

- Dans la région de Kelowna, le taux d'inoccupation demeurera dans la fourchette allant de 1,5 % à 1,75 % en 2004. Les loyers continueront à monter en conséquence des bas taux d'inoccupation.

PUBLICATIONS LOCALES DE LA SCHL : TOUT SUR LES MARCHÉS DU LOGEMENT D'AUJOURD'HUI

ACTUALITÉS HABITATION

Ce rapport mensuel porte surtout sur le marché de l'habitation à l'échelle locale. Il offre les données les plus récentes, assorties d'analyses d'expert, afin de répondre à tous vos besoins d'information. Chaque numéro renferme des statistiques sur les mises en chantier, les logements écoulés, les stocks, les tendances des prix et les facteurs économiques qui influent le plus sur le marché local. Clair, concis et facile à lire, le rapport ***Actualités habitation*** est la source idéale pour rester au courant des tendances locales et de la conjoncture du secteur de l'habitation.

ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DES AÎNÉS

Renseignez-vous sur ce marché important et en plein essor qu'est le marché des logements locatifs pour aînés dans l'Okanagan – stocks actuels, tendances relatives aux prix et préférences. Le rapport ***Enquête sur le logement des aînés*** pour l'Okanagan est une publication annuelle. Disponible dès maintenant!

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE KELOWNA

Le ***Rapport sur les logements locatifs de Kelowna*** publié annuellement par la SCHL fournit une analyse détaillée des tendances des taux d'inoccupation et des loyers dans tous les immeubles d'appartements et les ensembles de maisons en rangée comprenant au moins trois logements. Des renseignements indispensables!

Abonnements :

Lisa Preston, administratrice,
Produits et services
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

TABLEAU DES PRÉVISIONS

Région de Kelowna
Automne 2004

MARCHÉ DE LA REVENTE	2002	2003	2004*	2005*	VAR. (%)
Inscriptions S.I.A.® courantes (sept.) **	1,218	906	1,599	1,725	7,9 %
Ventes S.I.A.®					
Tous logements confondus	3,586	3,863	4,000	3,825	(4,4 %)
Logements individuels	2,750	2,902	2,900	2,700	(6,9 %)
Appartements	497	631	750	775	3,3 %
Maisons en rangée	339	330	350	375	7,1 %
Prix S.I.A.® médian					
Logements individuels	189,000 $	221,500 $	265,000 $	285,000 $	7,5 %
Appartements	105,000 $	124,900 $	145,000 $	160,000 $	10,3 %
Maisons en rangée	148,000 $	158,000 $	180,000 $	195,000 $	8,3 %

MARCHÉ DU NEUF

Log. achevés et inoccupés (sept.)	61	72	98	140	43 %
Logements individuels	38	47	61	75	23 %
Logements collectifs (exclusion faite des logements locatifs)	23	25	37	65	76 %
Logements mis en chantier					
Tous logements confondus	1,590	2,138	2,230	2,500	11,1 %
Logements individuels	987	1,290	1,330	1,200	(9,8 %)
Logements collectifs	603	848	900	1,300	41,3 %
Prix médian des logements neufs	265,400 $	279,250 $	325,000 $	350,000 $	7,7 %

Marché locatif

Taux d'inoccupation	1.80 %	1.60 %	1,5-1,75 %	1,5-1,75 %
Loyer - app. 2 chambres (var. en %)	2.60 %	2.50 %	2,5-3,0 %	2,5-3,0 %
Mises en chantier de log. locatifs***	64	54	105	50

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Taux hypothécaire (3 ans)	6.28 %	5.82 %	5,23-5,90 %	6,15-6,66 %
Taux hypothécaire (5 ans)	7.02 %	6.39 %	5,85-6,44 %	6,67-7,15 %
Solde migratoire	2,250	3,000	4,000	4,000

* Prévisions. ** Logements individuels, appartements et maisons en rangée. *** Logements d'initiative privée et d'initiative publique. Source: SCHL, chambre immobilière d'Okanagan Mainline..
Service inter-agences **(S.I.A.®)** est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.